ESTATUTOS Y REGLAMENTO

DE LA

Cooperativa Barcelonesa

para la

Construcción de Viviendas

Aprobados por R. O. del Ministerio del Trabajo, Comercio e Industria

Domicilio Social: Nueva San Francisco, 25
BARCELONA

ESTATUTOS Y REGLAMENTO

DE LA

Cooperativa Barcelonesa

para la

Construcción de Viviendas

Aprobados por R. O. del Ministerio del Trabajo, Comercio e Industria

Domicilio Social: Nueva San Francisco, 25

BARCELONA



La Dirección General de Trabajo, dice a esta Junta local lo que sigue:

«Vista la instancia de D. Ramón Pol, fecha 10 de septiembre último, solicitando la aprobación de los Estatutos de la «**Cooperativa Barcelonesa para la Construcción de Viviendas**», de Barcelona.

»RESULTANDO: Que a este expediente se ha unido informe de la Delegación del Trabajo en Cataluña, fecha 23 del pasado febrero, relativo a la solvencia de los organizadores de dicha Sociedad.

»CONSIDERANDO: Que del examen de los Estatutos de referencia, aparece que se hallan redactados con arreglo a las disposiciones vigentes sobre casas baratas y que la Sociedad a que se refieren reúne las características establecidas para las «cooperativas» por el Reglamento de 8 de julio de 1922.

»Vistos los artículos 42 y siguientes del citado Reglamento; el 14 del Real decreto-ley de 10 de octubre de 1924 y demás disposiciones de aplicación.

»S. M. el Rey (q. D. g.) ha tenido a bien aprobar los Estatutos de la «**Cooperativa Barcelonesa para la Construcción de Viviendas**», de Barcelona, calificándola como tal «cooperativa» a los efectos de la legislación especial de casas baratas.

»De Real orden comunicada lo digo a V. S. para su conocimiento, traslado a la Sociedad interesada y demás efectos con inclusión de dos ejemplares de los Estatutos.—Dios guarde a V. S. muchos años.—Madrid, 3 de marzo de 1929.—EL DIRECTOR GENERAL, P. D. Felipe G. Cano, rubricado.—Señor Presidente de la Junta de Casas Baratas de Barcelona.»

Lo que traslado a V. para su conocimiento y satisfacción.

Dios guarde a V. muchos años.

Barcelona, 11 de marzo de 1929.

El Presidente Delegado,
Juan Salas Antón
(Rubricado)

(Hay un sello que dice: «Junta de fomento y mejora de Casas Baratas de Barcelona»).

Sr. D. Ramón Pol. - Nueva de San Francisco, n.º 22, interior.



ESTATUTOS Y REGLAMENTO

CAPITULO PRIMERO

Denominación, objeto, régimen, domicilio y duración

ARTICULO PRIMERO. Esta entidad se denominará «COOPERATIVA BARCELONESA PARA LA CONSTRUCCION DE VIVIENDAS», y se acoge al Decreto-Ley de 10 de octubre de 1924 y al Reglamento que se dicte para su aplicación, y en su defecto, al que lleva fecha 8 de julio de 1922, así como a las demás disposiciones que el Poder Público llegue a dictar o haya ya dictado encaminadas a solucionar el problema de la vivienda popular.

Art. 2.º El objeto de la «Cooperativa Barcelonesa para la Construcción de Viviendas», es la construcción de casas baratas calificadas, para sus afiliados, a fin de proporcionarles viviendas sanas, estéticas y a precios módicos. Para la realización de este fin social, «la Cooperativa Barcelonesa para la Construcción de Viviendas», podrá contratar préstamos así como aceptar donativos, legados y emplear cuantos medios lícitos y legales, contribuyan a movilizar los recursos necesarios para la obra social que se propone.

Art. 3.º La «Cooperativa Barcelonesa para la Cons-

trucción de Viviendas» se rige por la Legislación Española, por las disposiciones contenidas en estos Estatutos y por los acuerdos de las Juntas Generales y Consejo Directivo en la esfera de sus atribuciones peculiares, siempre que tales acuerdos o disposiciones no contradigan el espíritu o letra de las Leyes.

Art. 4.º El domicilio de la «Cooperativa Barcelonesa para la Construcción de Viviendas», radicará en Barcelona, pudiendo el Consejo Directivo establecer Agencias o Delegaciones en cualquier otra población de España y de esta resolución, viene obligado a dar cuenta en su día, a la Junta General de asociados.

Art. 5.º La duración de la «Cooperativa Barcelonesa para la Construcción de Viviendas», es por tiempo indefinido. Su liquidación podrá ser acordada por la Junta General extraordinaria a propuesta del Consejo Directivo. Pero la disolución no podrá tener efecto hasta seis meses después de haber liquidado todas sus obligaciones.

Llegado el caso de tener que disolver «La Cooperativa Barcelonesa para la Construcción de Viviendas», la Junta General que haya acordado la disolución, designará una Comisión liquidadora de cinco socios, la cual procederá inmediatamente a inventariar el Activo y Pasivo de la Cooperativa, a pagar sus obligaciones y expensas de todo género y a cobrar los créditos pendientes a favor de la Entidad.

Si satisfechos los gastos, deudas y expensas quedase algún remanente metálico, se entregará a una Cooperativa o Sociedad similar o Entidad benéfica que existiese en Barcelona.

Art. 6.º Podrán ser socios de la «Cooperativa Barcelonesa para la Construcción de Viviendas» cuantas personas de ambos sexos lo soliciten del Consejo Directivo y que por sus condiciones personales, sociales y econó-

micas reúnan los requisitos exigidos, para disfrutar de los beneficios que concede la Legislación de Casas Baratas hasta un máximo de diez mil socios. En dicha solicitud, firmada por el interesado o por quien en derecho lo represente o por dos testigos en caso de no saber firmar, se harán constar sus nombres y apellidos, edad, domicilio y profesión; su entera y plena conformidad con los Estatutos y las condiciones y plazos en que satisfará la cuota de que más adelante se hará mención.

CAPITULO II

De los socios y su ingreso

Art. 7.° Los socios se dividirán en aspirantes y efectivos.

1.° Serán socios aspirantes: Los que no poseyendo ningún solar apto para la construcción de una casa barata, satisfagan la cantidad de mil pesetas necesaria para iniciar la amortización del solar que en su día se les destine en diez y ocho plazos mensuales. Los socios aspirantes pasarán a la categoría de socios efectivos en el momento en que por la acumulación sucesiva de cuotas mensuales hayan satisfecho la cantidad total de mil pesetas antes mencionada.

2.° Serán asimismo socios efectivos:

a) Los que a su ingreso en la Cooperativa posean en pleno goce en propiedad un solar que reuniese las condiciones que la ley exige para que en él, pueda construirse una casa barata y que merezca, por tanto, la aprobación del Ministerio de Comercio, Trabajo e Industria.

b) Los que no poseyendo un solar en tales condiciones satisfagan a su ingreso en la Cooperativa y de una vez la cantidad de mil pesetas que servirá para iniciar

la amortización de los solares en que se construyan las casas que se destinen a tales socios.

Art. 8.º Previa concesión del Consejo Directivo, los socios aspirantes podrán alcanzar en un momento dado la categoría de socios efectivos, entregando de una sola vez la diferencia entre la cantidad acumulada con las cuotas mensuales hasta aquella fecha y la de mil pesetas fijada en el art. 7.º. Podrán asimismo los socios aspirantes aumentar a voluntad el importe de los plazos mensuales para poder así reducir el tiempo de amortización.

Art. 9.º También será requisito indispensable para que la solicitud sea admitida, depositar en el domicilio social o en poder del agente o representante autorizado por la Cooperativa, el importe de los derechos de entrada y gastos de inscripción o sea veinticinco pesetas que no serán reintegrables y que se destinarán a gastos generales de la Sociedad Cooperativa y a todo cuanto sea preciso para su buen funcionamiento. Contra esta entrega le será librado el oportuno recibo y tal cantidad le será devuelta en caso de no ser admitido como socio el solicitante.

Art. 10. El Consejo Directivo aprobará o denegará su ingreso a la Cooperativa a los que lo soliciten, previo informe de los funcionarios técnicos de la misma.

Art. 11. El pago de las cantidades suscritas deberá hacerse efectivo en el domicilio social y en las sucesivas fechas de vencimiento de los plazos convenidos, pasada la fecha de su vencimiento sin que el interesado hubiese satisfecho el importe del plazo correspondiente, se pasará el recibo al cobro en el domicilio del socio, aumentando su importe en un cinco por ciento en concepto de derechos de cobranza.

Art. 12. A excepción hecha de los derechos de entrada señalados en el artículo 9.º de este Reglamento,

ningún socio deberá abonar cantidad alguna si no se realiza contra recibo firmado y sellado por el Presidente.

Art. 13. Además de la cuota de entrada, los socios pagarán con destino a gastos de administración una cuota mensual de dos pesetas. Dichos gastos no podrán exceder de la suma de esas cuotas.

CAPITULO III

Del régimen interior de la Cooperativa

Art. 14. La «Cooperativa Barcelonesa para la Construcción de Viviendas» estará regida por un Consejo Directivo. El Consejo Directivo se compondrá de un Presidente, un Vicepresidente, un Secretario y dos Vocales, denominados primero y segundo. Los asociados que deban constituir el Consejo Directivo serán elegidos en la Junta General de constitución de la Cooperativa y se renovará en la forma que más adelante se establece.

Art. 15. Este Consejo Directivo representará en todo momento a la Cooperativa y velará para que se cumpla con la mayor escrupulosidad este Estatuto-Reglamento.

Art. 16. El primer Consejo Directivo actuará por durante seis años, transcurridos los cuales se renovarán por mitad cada tres años, cesando en la primera renovación los cargos de Vicepresidente, Secretario y un Vocal, y en la segunda el Presidente y el Vocal segundo y así sucesivamente cada tres años.

Todos los cargos del Consejo Directivo son gratuitos y reelegibles, siendo condición indispensable que dicho nombramiento recaiga sobre socios domiciliados precisamente en Barcelona.

Art. 17. El Consejo Directivo se reunirá tantas ve-

ces como el Presidente lo convoque o cuando lo soliciten al Presidente tres miembros del mismo. Como supletorio, se establece la cláusula siguiente: El Consejo Directivo deberá reunirse por lo menos, una vez al mes, entendiéndose especiales las reuniones que se realicen a propuesta de tres miembros del mismo o convocadas por el Presidente.

Art. 18. Corresponde al Consejo Directivo:

1.° Autorizar el arrendamiento de bienes inmuebles, compras, venta, cambio y permuta de estos bienes, de los muebles y de los créditos que resulten a favor de la Cooperativa, previo acuerdo de la Junta General.

2.° Autorizar al Presidente para la comparecencia en juicio y en oficinas gubernativas de todo orden; para conferir poderes y firmar los documentos públicos y privados que deban acordarse cumpliendo los acuerdos del Consejo Directivo y Junta General.

3.° Convocar Juntas Generales ordinarias en la época que determina el Reglamento y las extraordinarias que juzguen precisas o que sean reclamadas en forma reglamentaria.

4.° Cumplir y hacer cumplir los acuerdos de dichas Juntas.

5.° Nombrar los funcionarios técnicos y administrativos que sean necesarios para que la Sociedad pueda desarrollar sus fines fijando sus derechos, atribuciones y deberes. Estos funcionarios serán: un Arquitecto, un administrador y agente productor y un técnico higienista. Por acumulación de funciones el número de estos funcionarios podrá reducirse a tres. Los funcionarios constituirán la Junta Consultiva y asesores del Consejo Directivo, emitirá informes en los asuntos sobre los cuales haya de tomar resolución el Consejo Directivo y sean de su competencia, a este objeto asistirán con voz y sin voto a las reuniones del Consejo Directivo.

6.º Resolver las dudas que ocurran en la aplicación del Reglamento y llenar sus vacíos, inspirándose, ante todo, en el beneficio de la Cooperativa.

7.º Acordar cuantas medidas ordinarias y extraordinarias estimen precisas para la buena marcha social.

Los acuerdos se tomarán por mayoría de votos de los asistentes y el Presidente decidirá los empates.

Art. 19. Las vacantes que se produzcan mientras no excedan de tres, podrán proveerse interinamente por el propio Consejo hasta la renovación reglamentaria.

Art. 20. El Presidente tendrá las facultades que le reconoce este Reglamento; representará a la Cooperativa en todos los actos públicos y privados que se refieran a la misma. Tomará cuantas disposiciones crea precisas en casos no previstos en el Reglamento, sometiendo sus resoluciones a la consideración del Consejo en la primera reunión que celebre. Convocará y presidirá las sesiones del Consejo así como las Juntas Generales lo mismo ordinarias que extraordinarias, dirigiendo todas las discusiones de unas y otras y ordenará los pagos si lo cree conveniente. En caso de ausencia o enfermedad le substituirá el Vicepresidente y los Vocales por orden de edad.

Art. 21. El Secretario redactará las Actas de las sesiones y llevará un libro de Actas del Consejo Directivo y otro de las Juntas Generales. Redactará asimismo la Memoria anual que hace referencia el artículo 26 de este Reglamento.

Le substituirá el Vocal más joven.

Art. 22. Los Vocales ayudarán eficazmente a los miembros del Consejo Directivo en el desempeño de su cargo.

CAPITULO IV

Separación, Baja y Sanciones

Art. 23. Mientras un socio no esté en posesión de la vivienda a él destinada, podrá el Consejo Directivo acordar su separación de la Entidad en el caso de que dejase de satisfacer tres vencimientos consecutivos.

La separación llevará consigo la pérdida de todos los derechos adquiridos y del 25 por 100 de la cantidad acumulada con las cuotas destinadas a amortización del solar o de la vivienda. El 75 por 100 restante de la cantidad satisfecha por el socio por concepto de amortización del solar o de la vivienda, le será reintegrado por la Sociedad en un plazo máximo de cinco años.

En el caso de haber ocupado ya el socio la vivienda a él destinada, se deducirá del 75 por 100 a reintegrar, el valor de las reparaciones que tuvieren que efectuarse en la casa para dejarla en condiciones de ser adjudicada a otro asociado, si a ello hubiere lugar.

Igualmente podrá ser separado de la Cooperativa todo socio que no habiendo entrado en posesión de la casa a él destinada, resulte perjudicial a «La Cooperativa Barcelonesa para la Construcción de Viviendas», por su conducta o modo de proceder. En este caso, la separación habrá de ser acordada en Junta General extraordinaria a propuesta del Consejo Directivo. Este podrá desde el momento en que se produzcan las causas que motiven la denuncia, suspender provisionalmente al socio en todos sus derechos.

La separación acordada en Junta General, llevará consigo la pérdida de todos los derechos adquiridos y del 25 por 100 de las cantidades que el mutualista separado hubiese acumulado con sus cuotas de amortización

de solar o de vivienda, debiendo procederse a la devolución del 75 por ciento restante en la forma acordada anteriormente.

Art. 24. Si un socio solicitase su baja en la Sociedad, ésta será aceptada por el Consejo Directivo, siempre que no haya incurrido en las causas de expulsión a que se refiere el artículo anterior.

La cantidad acumulada con el pago sucesivo de mensualidades de amortización del solar o de la vivienda, le será devuelta en un plazo máximo de cinco años con una deducción de un 25 por 100, que quedará en beneficio de la Cooperativa.

CAPITULO V

De las Juntas Generales

Art. 25. Las Juntas Generales serán ordinarias y extraordinarias.

Las Juntas Generales ordinarias se celebrarán el primer domingo del mes de junio de cada año, para dar cuenta del estado de la Sociedad Cooperativa y de la gestión administrativa y económica del año anterior.

Art. 26. En las Juntas Generales ordinarias, abierta la sesión y leída el Acta de la anterior, dará lectura el Secretario a una Memoria-reseña, dando cuenta del estado de la Cooperativa y expresando el movimiento de socios y de las operaciones y construcciones efectuadas en el último ejercicio.

Terminada la lectura de la Memoria se leerá por el expresado Secretario el estado de cuentas de la Cooperativa, sometiéndolo a la aprobación de la Junta General. Los comprobantes podrán ser examinados por los asociados durante los días anteriores a la celebración

de la Junta y durante las horas de oficina. Aprobadas las cuentas, se concederá la palabra a los socios que la pidan para alguna pregunta o moción y se pasará luego a las proposiciones que se hubiesen presentado en la forma que previene el artículo 32.

Art. 27. Las Juntas Generales extraordinarias se reunirán cuando así lo acuerde el Consejo Directivo por sí o a petición de una tercera parte de los asociados con derecho para ello. En ellas no podrá tratarse de otros asuntos que los que hayan motivado la Convocatoria.

Cuando el expresado número de socios pidiera la convocatoria de Junta General, han de acompañar con su solicitud copia de la proposición que pretendan someter a la deliberación de la Junta y someterse a lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 32 del presente capítulo.

Art. 28. Cuando la Junta General extraordinaria deba reunirse a petición de una tercera parte de los asociados, el Consejo Directivo deberá dar cuenta de su dictamen acerca de la proposición que haya motivado la Convocatoria.

Art. 29. En las Juntas Generales extraordinarias, abierta la sesión, el Secretario dará lectura de un escrito del Consejo Directivo expresando el objeto de la convocatoria si ésta procede de dicho Consejo, o bien la proposición de la tercera parte de los asociados y dictamen acerca de ella en virtud de lo dispuesto en el artículo anterior.

Art. 30. Los acuerdos de las Juntas Generales tanto ordinarias como extraordinarias son ejecutivos y ejecutorios para todos los asociados sin reserva ni limitación alguna, fuere cual fuere el número de socios que hubiere asistido.

Art. 31. Las Juntas generales, lo mismo las ordina-

rias que las extraordinarias, se constituirán en la hora anunciada en la convocatoria siempre que asistan la mitad más uno de los asociados con derecho a ello. En su defecto y media hora después de la señalada, se celebrará la de segunda convocatoria, siendo válidos los acuerdos que se tomen, sea cual fuere el número de los asociados asistentes.

Art. 32. Toda proposición o enmienda que se crea beneficioso para los fines sociales deberá presentarse por escrito al Consejo Directivo treinta días antes al señalado para la Junta General, para que aquél, previo examen de la proposición, pueda informar sobre la misma en su día.

Cuando a juicio del Consejo Directivo la proposición presentada por un socio en nombre propio o en representación de un grupo de asociados fuese considerada impertinente se le comunicará al socio, quien podrá aclararla en Junta del Consejo Directivo, a la que será citado oportunamente, y de no asistir, se considerará que la retira, no figurando por lo tanto en la orden del día de la Junta General

Art. 33. Toda proposición presentada a la Junta General deberá ser apoyada por el socio suscriptor; se preguntará si se toma en consideración, y en caso afirmativo, podrán hablar dos socios en pro y dos en contra y los individuos del Consejo Directivo cuantas veces lo estimen conveniente; a cada socio que haya usado de la palabra se le permitirá rectificar una sola vez. Llenados estos turnos, se declarará el punto suficientemente discutido y se procederá a la votación.

El Presidente podrá, siempre que lo estime necesario, conceder el uso de la palabra a los funcionarios técnicos de la Cooperativa si la índole del asunto de que se trate o se debata, requiera informes o aclaraciones de carácter técnico.

Art. 34. Los acuerdos se tomarán por mayoría de votos de los asociados que concurran. Las votaciones se harán por el sistema de levantados y sentados, a no ser que el Presidente creyera conveniente que fuese nominal. También será nominal cuando lo soliciten tres socios. El Presidente tiene voto decisivo o de calidad en los empates que tal vez ocurran.

Art. 35. Cuando se trate de elección de cargos, el Consejo Directivo presentará a la Junta General una Candidatura con los nombres de los asociados que dicho Consejo considere más aptos para el desempeño de los cargos que deban cesar. Además, todos los socios tendrán el derecho de proponer uno para cada cargo que deba proveerse de entre los asociados con derecho para ello. La presentación de dicha propuesta deberá hacerse con ocho días de anticipación del señalado para la celebración de la Junta General.

Art. 36. Si no hubiese otras candidaturas que la presentada por el Consejo Directivo, éstos serán nombrados sin mediar votación.

Art. 37. Cuando además de las candidaturas propuestas por el Consejo Directivo hubiese otras propuestas por los asociados, la votación será secreta por papeletas. Cada socio entregará una papeleta que contendrá los nombres de los individuos que propone para cada uno de los cargos vacantes, debiendo concretarse la votación precisamente a las candidaturas presentadas por el Consejo Directivo o por los asociados en la forma prevista en el artículo 35.

Quedarán elegidos los que tengan mayoría de votos.

Art. 38. Las Juntas Generales se convocarán por medio de anuncios insertos en el «Boletín Oficial» y demás periódicos de la localidad que estime el Consejo Directivo. La convocatoria para las Juntas ordinarias deberá hacerse con diez días de anticipación, cuando

menos, y las extraordinarias no podrán reunirse antes de los diez días ni después de los treinta de la fecha de haberlo solicitado, mediando siempre cinco días desde el anuncio de la convocatoria en la cual se expresará el objeto que la motiva.

CAPITULO VI

Del capital social

Art. 39. El capital social se compondrá:

1.º De las donaciones, subvenciones o auxilios que la Sociedad obtenga del Estado, Corporaciones, Entidades o particulares.

2.º De los beneficios que por abandono o renuncia de derechos obtenga de las pólizas de asociados que hayan causado baja de la Cooperativa o de los ingresos que por cualquier otro concepto lícito obtenga ésta.

CAPITULO VII

De los terrenos

Art. 40. Todo asociado que al ingresar en la Cooperativa posea un solar en el que desee construir su vivienda, entregará al Consejo Directivo los documentos necesarios (planos, escritura, etc., etc.), para someter dicho solar a la aprobación del Ministerio de Comercio e Industria.

Art. 41. Los asociados que no posean ningún solar de su propiedad y por tanto incluídos en el artículo 7.º, cuando hubiesen satisfecho la suma total de mil pesetas de una sola vez, o por la acumulación de plazos mensuales, elegirán un solar entre los que la «Cooperativa

Barcelonesa para la Construcción de Viviendas» tenga en propiedad o entre aquellos sobre los cuales le hubiese sido concedida opción a compra. La elección de solar se basará en la clase de vivienda que el mutualista desee se le construya, para lo cual, deberá atender las observaciones que se le hagan por la oficina técnica y habrá de ser aprobada y aceptada por el Consejo Directivo, previo informe del Sr. Arquitecto de la Entidad.

Art. 42. Si el solar elegido no hubiese merecido aún la aprobación del Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria, se iniciará seguidamente el oportuno expediente de aprobación.

La «Cooperativa Barcelonesa para la Construcción de Viviendas» no puede fijar plazo para la duración de este expediente y en general de los que se sigan en los Centros Oficiales, ya que esta duración es independiente de su voluntad.

Art. 43. La cantidad de mil pesetas aportada por los mutualistas que no sean propietarios de un solar, iniciará la amortización de un terreno. El resto de su valor deberá amortizarse en un plazo máximo de cuatro años por medio de entregas mensuales. Este plazo de cuatro años podrá reducirse a petición del interesado y con aprobación del Consejo Directivo aumentando la cuantía de las mensualidades.

Podrá sufrir disminución el importe de estas mensualidades si los beneficios obtenidos del Estado en cada caso permiten, una vez satisfecho el valor de las obras de la casa que en el solar se construya, dedicar un remanente a la amortización de dicho solar.

Art. 44. Cuando la «Cooperativa Barcelonesa para la Construcción de Viviendas» acuerde por decisión del Consejo Directivo, a propuesta del personal técnico, adquirir un lote de terreno para realizar una urbanización

y construir en ella un conjunto de viviendas de tipo único o de tipo variado ordenadamente, lo comunicará así a los asociados para que se forme un grupo de los que deseen construir sus viviendas en esta urbanización y les convengan los tipos de casas que en ella se han de emplazar. Reunidos así tantos socios como solares disponibles, se procederá a su adjudicación por sorteo.

A ser posible, la construcción de estos tipos de casas se llevará a efecto de una vez.

Estos conjuntos de viviendas tendrán el carácter de varios jardines.

Art. 45. El valor de los solares estará integrado según dispone la ley por su precio de compra, más el valor de las obras de urbanización y saneamiento que sea necesario realizar.

CAPITULO VIII

De la construcción de las viviendas y su amortización

Art. 46. Los socios que sean propietarios de solares, una vez aprobados éstos por el Ministerio del Trabajo, Comercio e Industria y los que sin serlo hayan satisfecho la cantidad de mil pesetas en la forma prevista en el artículo 7.º, formularán el programa de su vivienda con arreglo a sus necesidades indicando la cuantía de la mensualidad que por concepto de intereses y amortización les conviene satisfacer. Para mejor orientarles, la «Cooperativa Barcelonesa para la Construcción de Viviendas» les facilitará modelos de viviendas confeccionados de antemano con la indicación de las cuotas mensuales que corresponde pagar a sus beneficiarios.

Los socios podrán, si así les interesa, elegir uno de los modelos del catálogo y en caso de que ello no fuese posible (por la forma o dimensiones del solar o por las

especiales necesidades del socio), por la oficina técnica se les confeccionará el proyecto de casa que responda a la vez al su cuadro de necesidades y a sus posibilidades económicas.

Art. 47. Cuando la «Cooperativa Barcelonesa para la Construcción de Viviendas» acuerde construir en un paraje cualquiera, un conjunto de viviendas uniformes o de tipo variado ordenadamente, los socios, si eligen aquellos solares, no podrán apartarse de lo acordado y habrán de aceptar desde luego los proyectos aprobados. Eso se les advertirá a la hora de elegir solar.

Los proyectos se ajustarán, además, a lo prescrito por la vigente Ley y Reglamento de Casas Baratas.

Art. 48. Si por cualquier circunstancia la «Cooperativa Barcelonesa para la Construcción de Viviendas» no pudiese proceder a la construcción simultánea de tantas viviendas como socios estén en condiciones de que les sean adjudicadas, se procederá a una selección con objeto de establecer turnos, siguiendo las siguientes normas:

1.ª En igualdad de condiciones, se adjudicará la vivienda al socio más antiguo.

2.ª Se dará preferencia al socio que haga una aportación de mayor cuantía, ya en terrenos o en metálico.

3.ª Concurriendo el mismo número de socios para ser adjudicatario de igual número de viviendas y reuniendo los socios igualdad de circunstancias, decidirá la suerte.

Art. 49. Una vez aceptado el proyecto por el socio interesado y aprobado por el Consejo Directivo, antes de proceder a la tramitación del expediente para la aprobación provisional de la casa proyectada, se procederá a la firma por el interesado y el Presidente de la Cooperativa, del correspondiente contrato de alquiler con promesa de venta, en el que constarán todos los

datos que figuran en la solicitud de ingreso del socio, emplazamiento, superficie y valor del solar, su forma de amortización (si no es ya de la propiedad del socio), clase de vivienda que se va a construir, cuantía de las mensualidades de intereses y amortización que el socio deberá satisfacer y plazo de amortización de la vivienda. Se unirá al contrato un ejemplar de los planos.

El incumplimiento por parte del socio de este contrato, llevará en consecuencia las sanciones establecidas en el artículo 23.

Art. 50. Cuando el socio fuese propietario del solar que ha de ser emplazamiento de la casa a él destinada, el contrato de amortización con promesa de venta, lo formalizará con el Presidente de la «Cooperativa Barcelonesa para la Construcción de Viviendas» ante Notario, y a los efectos de la eficacia del mismo se hará la correspondiente anotación en el Registro de la Propiedad.

Constarán en este contrato los siguientes pactos especiales:

1.º El solar en el cual se ha de emplazar la casa, servirá de garantía del cumplimiento por parte del socio de todas sus obligaciones hasta tanto no entre en posesión de la casa, a partir de cuyo acto la totalidad de la finca constituye la garantía prescrita por la Ley.

2.º Si el socio desistiese de su propósito de construir una casa barata en el solar de su propiedad después de la aprobación de éste por el Ministerio del Trabajo, Comercio e Industria, y antes de la presentación del proyecto de casa para su calificación provisional, deberá abonar a la «Cooperativa Barcelonesa para la Construcción de Viviendas» la cantidad de trescientas pesetas para indemnizar los trabajos técnicos y de administración realizados.

3.º Si desistiese de su propósito después de la pre-

sentación del proyecto de casa para su calificación condicional deberá abonar a la «Cooperativa Barcelonesa para la Construcción de Viviendas» la cantidad de quinientas pesetas.

En este último caso, una vez satisfecho por el socio la referida cantidad de quinientas pesetas, se procederá a la rescisión del contrato con las mismas formalidades con que fué otorgado.

4.º Si el socio quisiera rescindir el contrato o por causa de fuerza mayor tuviese que rescindirse una vez iniciadas las obras de construcción de la casa, ello podrá tener lugar en los tres casos siguientes:

a) Si quisiera el socio continuar las obras por su cuenta librando la casa de su carácter de barata, tendrá que abonar a la «Cooperativa Barcelonesa para la Construcción de Viviendas» el valor de las obras realizadas previa valoración hecha por el Arquitecto de la Entidad, más la suma de mil pesetas y la rescisión no podrá tener lugar hasta tanto que por el Ministerio del Trabajo, Comercio e Industria no haya sido concedido y aprobado el cambio de carácter de la casa y relevado a la «Cooperativa Barcelonesa para la Construcción de Viviendas» de sus obligaciones con relación a la referida casa en construcción.

b) Si el socio tuviese que rescindir su contrato sin que le fuese posible mantener su propósito de adquirir y poseer la casa cuya construcción se hubiese iniciado, la «Cooperativa Barcelonesa para la Construcción de Viviendas» adjudicará la casa y solar a otro socio. El valor del solar le será abonado al socio que rescinda el contrato en un plazo máximo de cinco años mediante entrega de cantidades anuales sin interés. De la primera entrega anual se le descontará la cantidad de mil pesetas que quedará a favor de la «Cooperativa Barcelonesa para la Construcción de Viviendas», como indem-

nización de los trabajos técnicos y administrativos realizados. Si la primera anualidad no alcanzase a saldar esta cantidad, se descontará la parte que corresponde de la segunda y si ésta a su vez no alcanzase a saldarla se descontará la parte que corresponda de la tercera anualidad, y así sucesivamente.

Art. 51. Si la «Cooperativa Barcelonesa para la Construcción de Viviendas» tuviese que echar mano de la garantía constituída por el solar a causa del incumplimiento por parte del socio de sus obligaciones entrará en posesión del referido solar perdiendo aquél todo derecho sobre él y sobre la casa en construcción (si las obras se hubiesen iniciado ya), abonando la Cooperativa al socio la diferencia entre el valor del solar y el montante de sus débitos y obligaciones en un plazo que no podrá exceder de cinco años.

Salvo pacto en contrario se entenderá que el valor del solar es el aprobado por el Ministerio del Trabajo, Comercio e Industria.

Art. 52. Una vez cumplido los requisitos estipulados en los artículos anteriores se procederá a la tramitación del expediente de aprobación provisional de la casa proyectada y una vez ésta obtenida se comunicará al asociado con las fechas de las Reales Ordenes de aprobación del solar y del proyecto y se procederá a la contratación de las obras a las cuales se dará comienzo seguidamente, salvo impedimento o dificultades provinentes de la tramitación de los expedientes necesarios, que justificará el Consejo Directivo al interesado.

Art. 53. El socio para quien se construya una casa tendrá derecho a visitar las obras y podrá formular quejas u observaciones por escrito al Presidente, que serán debidamente contestadas y atendidas si para ello hubiese razón.

Ningún socio podrá obligar al contratista ni a nin-

gún operario que intervenga en la construcción de una vivienda, a hacer la más pequeña modificación en el proyecto que se ejecuta.

El Consejo Directivo, previa información y a propuesta del personal técnico, podrá impedir la entrada a la casa en construcción al socio que intentase contravenir lo dispuesto en el párrafo anterior o diese lugar a entorpecimiento en los trabajos.

Art. 54. Una vez terminada la construcción de una casa, se solicitará su calificación definitiva y la oportuna declaración de beneficiario, pudiendo pasar a habitarla el socio tan pronto como para ello se obtenga la autorización de la Superioridad.

Art. 55. No podrá nunca el beneficiario de una casa calificada, reformar su distribución ni hacer obras de ninguna clase que alteren el proyecto aprobado por el Ministerio del Trabajo, Comercio e Industria.

Art. 56. Cualquier individuo del Consejo Directivo tendrá derecho a visitar en todo momento, durante el día, y sin previo aviso, la vivienda de un socio al objeto de comprobar el estado de limpieza y conservación de la misma.

En los casos en que se compruebe el abandono o mal uso de la casa, intervendrá buenamente el Consejo Directivo amonestando al socio responsable de ello, y si reincidiere o no se enmendase, se dará de ello conocimiento a la Superioridad para apartar de la Entidad la responsabilidad a que hubiere lugar.

En ningún caso el beneficiario de una vivienda podrá ceder en arriendo ni en otra forma el todo o parte de una habitación ni establecer en ella despacho de bebidas alcohólicas, de conformidad con lo prescrito en la legislación de Casas Baratas.

Art. 57. A partir del día en que el socio pase a habitar su vivienda, satisfará por mensualidades ade-

lantadas la doceava parte de la cuota anual de amortización del solar y también la doceava parte de la cuota anual de amortización e intereses correspondientes al capital que representa el valor de la construcción.

Terminada la amortización del solar, una vez expirado el plazo a su tiempo convenido, satisfará el socio únicamente en lo sucesivo, las mensualidades correspondientes a intereses y a amortización de la vivienda.

Art. 58. Una vez terminado el plazo de amortización de la vivienda y satisfechas todas sus obligaciones, entrará el socio en plena posesión de la finca en la forma que la ley dispone, disfrutando en lo sucesivo de los beneficios correspondientes.

CAPITULO IX

Sucesión y artículos adicionales

Art. 59. Cada socio podrá, al ingresar en la Sociedad, designar una persona como beneficiario para el caso de muerte, el cual deberá reunir las condiciones que la Ley exige. Si la muerte del socio ocurriese antes de entrar en posesión de la casa a él destinada, podrá el beneficiario designado ponerse en el lugar de aquél, si verdaderamente reúne las condiciones que la ley exige y se compromete a cumplir todas las obligaciones que correspondían al primero. En el caso de que el socio no hubiese hecho la designación de beneficiario o bien que éste no quisiera ponerse en su lugar o no reuniese las condiciones necesarias, se considerará el fallecimiento como una baja por desistimiento y se procederá en la forma que prescribe el artículo 23.

Para la designación del beneficiario deberá tenerse en cuenta lo que la Ley dispone para la sucesión y herencia de la casa barata y dicha designación habrá de ser aprobada por el Consejo Directivo.

Si el fallecimiento del socio ocurriese una vez en posesión de su vivienda, la sucesión se regirá por las disposiciones de la Ley y del Reglamento de 8 de julio de 1922.

Art. 60. Los socios podrán asegurar en una Compañía nacional o Mutualidad, la amortización total de la casa para el caso de muerte.

Art. 61. La «Cooperativa Barcelonesa para la Construcción de Viviendas» constituirá, cuando crea conveniente, un grupo de socios funcionarios del Estado, Provincia o Municipio y Escritores y Artistas españoles para acogerse a los beneficios del Decreto-Ley de Casas Económicas.

Presentado en duplicado ejemplar a los efectos del artículo 4.º de la Ley de Asociaciones de 30 de junio de 1887.

Barcelona, 6 de abril de 1929.
El Gobernador,
Milans del Bosch

Hay un sello que dice: Gobierno de la Provincia.—Sección de Asociaciones.—Barcelona.




C.GISBERT
BARCELONA